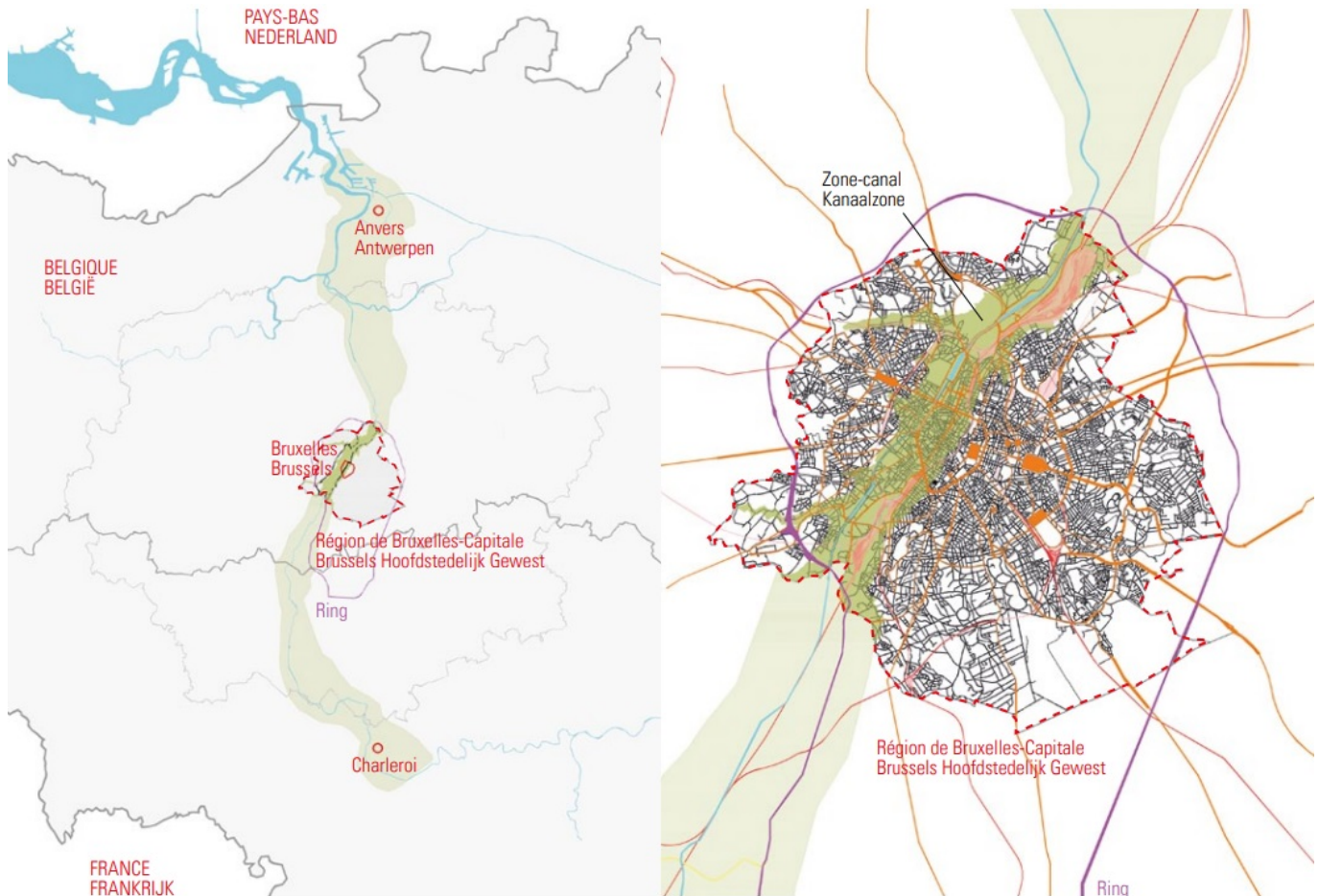


## VASTGOED – Volg de familie Debucquoy naar de Brusselse kanaalzone (en neem een risico)

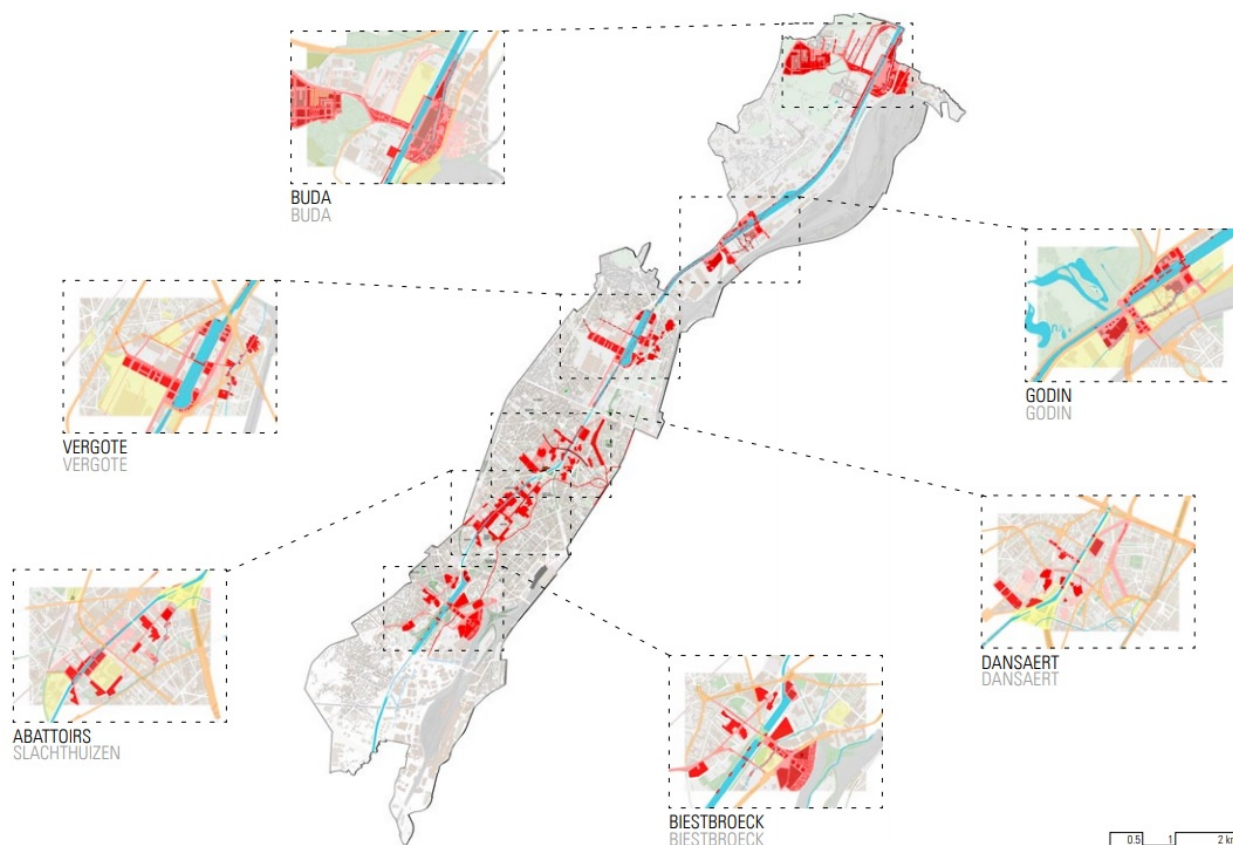
Date : 19 maart 2020



De Vlaamse projectontwikkelaar Brics & Leisure, in handen van de [familie Debucquoy](#), gaat 43 appartementen bouwen aan de Brusselse kanaalzone. Ze verkopen de appartementen aan particuliere investeerders en waarborgen daarbij een huurgarantie van 25 jaar, goed voor een jaarlijks rendement van minstens 5.100 euro, en dat op een aankoopbedrag dat van start gaat voor 165.000 euro. De appartementen worden verhuurd door het Brussels Sociaal Verhuurkantoor SVK. Na 25 jaar kan u bogen op een meerwaarde van het vastgoed. Maar dan moet het Brussels ontwikkelingsplan van de hele kanaalzone wel slagen. En dat op zich is al een hele uitdaging.

Een appartement kopen van Waterfront 35, zo werd het project genoemd, kan al voor 165.000 euro. Dan neemt u de grond wel in erfpacht. Voor een volle eigendom betaalt u 200.000 euro. Gedurende de eerste 10 jaar kan de koper

genieten van een vrijstelling op de onroerende voorheffing. Door te werken met een sociaal verhuurkantoor wordt het BTW-tarief verlaagd tot 12%. Alles bij elkaar wordt aan kopers-investeerdere een maandelijks rendement voorgesteld van minstens 426 euro per maand. Wie kiest voor de erfpachtformule betaalt 30 % minder aankoopprijs. De koper betaalt dan wel een jaarlijkse pachtprijs, de canon genoemd, die fiscaal aftrekbaar is in de personenbelasting. De erfpacht biedt 99 jaar lang alle rechten van de volle eigendom. Na die periode moet de erfpacht vernieuw worden. Of wordt het vastgoed verkocht. Erfpacht kan een voordelige formule zijn wanneer u investeert in vastgoed als belegging. Het is minder aangewezen wanneer u voor u zelf bouwt. *(Lees verder onder de foto)*



Waterfront 35 situeert zich in het brede Brusselse plan om de volledige kanaalzone in de hoofdstad te herwaarderen. Het kanaal dat Brussel doorklieft verbindt Charleroi met Antwerpen. Het is een aaneenschakeling van een vijftal buurten die zich allen kenmerken door een moeilijk sociaal karakter: Buda, Godin, Vergote, Slachthuizen, Dansaert en Biestbroeck. Op die manier loopt de zone door heel de hoofdstad. Het is dan ook een hele uitdaging om die hele zone een nieuwe bestemming en meteen een nieuwe toekomst te geven. Het is een risico dat kandidaat investeerders in de kanaalzone er bij moeten nemen. Eind vorig

jaar kwam de familie Debucquoy in opspraak nadat bleek dat een aantal [appartementen die ze verkocht in Duitsland](#) tal van verborgen verbreken vertoonden. Dat leidde tot juridische klachten van 160 Vlaamse kopers. De vastgoedgroep pleit onschuldig in het dossier en zegt te werken aan minnelijke schikkingen.